Deutscher Bundestag **Drucksache 17/5834**

17. Wahlperiode 16. 05. 2011

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Kerstin Andreae, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 17/5591 –

Fragwürdige Geschäftspraxis des Wohnungsunternehmens GAGFAH

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Jahr 2004 verkaufte die damalige Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) für mehr als 3 Mrd. Euro die in ihrem Besitz befindliche Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) an die US-amerikanische Investmentgesellschaft Fortress Investment Group LLC. Mit einem Bestand von rund 160 000 Mietwohnungen ist die GAGFAH das größte an der deutschen Börse notierte Unternehmen dieser Branche. Gebilligt wurde der Verkauf durch das damalige Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung.

Die GAGFAH sieht sich „in besonderem Maße zu sozialem Handeln aufgerufen“ und wirbt öffentlich für seine umfassenden Mietschutzregeln, die in sogenannten Sozial-Chartas festgeschrieben wurden. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes e. V. gehen diese Sozialchartas allerdings nicht über den gesetzlichen Mieterschutz hinaus. Der GAGFAH wird vorgeworfen, nur an kurzfristigem Profit durch den Verkauf einzelner Wohneinheiten interessiert zu sein und die übrigen Wohnungen zu vernachlässigen. Eine große Anzahl von Wohnungen ist inzwischen erheblich sanierungsbedürftig und zum Teil sogar unbewohnbar.

Der finanzielle Druck auf die GAGFAH resultiert aus hohen Renditeforderungen seitens der Fortress Investment Group LLC. Laut einem Zeitungsbericht der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“ vom 24. März 2011 hat das Unternehmen erheblichen Druck ausgelöst und eine höhere Rendite eingefordert. Diese sei aber nur durch Verkäufe und massive Kosteneinsparungen zu realisieren. Selbst wenn die bereits in großer Anzahl verkauften Wohnungen hinzugerechnet werden, scheint die GAGFAH von der Gebäudesubstanz zu leben. Die Unternehmenspolitik geht auf Kosten der Mieterinnen und Mieter und über den großen Anteil an Empfängern von „Kosten der Unterkunft“ auch zu Lasten der öffentlichen Hand.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom 13. Mai 2011 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die damalige Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) – nunmehr Deutsche Rentenversicherung Bund (DRV Bund) – hat im Jahr 2004 ihre Aktienbeteiligung an der GAGFAH in Erfüllung des gesetzlichen Auftrages gemäß § 293 Absatz 3 des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch (SGB VI) an die Fortress Investment Group LLC veräußert. Die heutige GAGFAH Group verwaltet, nach öffentlich zugänglichen Informationen, bundesweit rund 170 000 Wohnungen. Damit beträgt der aktuelle Wohnungsbestand der GAGFAH Group mehr als das Doppelte des Wohnungsbestandes der GAGFAH zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktienbeteiligung der BfA im Jahr 2004. Die im Aktienkaufvertrag der BfA mit dem Erwerber vereinbarten sozialen Rahmenbedingungen beziehen sich grundsätzlich allein auf die Wohnungs- und Mietverhältnisse, die beim Übergang der Aktien auf den Erwerber bestanden.

Das damalige Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (BMGS) hat am 10. September 2004 die nach § 293 Absatz 4 SGB VI erforderliche Einwilligung zur Veräußerung der Aktienbeteiligung der BfA an der GAGFAH erteilt. Somit konnte der vom Vorstand der BfA am 15. Juli 2004 beschlossene Verkauf der Aktienbeteiligung an die Fortress Investment Group LLC vollzogen werden. Der Verkaufspreis betrug 2,123 Mrd. Euro.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages wurde im Oktober 2004 (Ausschussdrucksache 2227 in der 15. Wahlperiode) in einem vom BMGS vorgelegten Bericht über die Erteilung der Einwilligung zum Verkauf der Aktienbeteiligung, die im Kaufvertrag vereinbarten sozialen Rahmenbedingungen für Mieter und Beschäftigte der GAGFAH, die Absicherungen der Verpflichtungen zu Gunsten der Mieter und Beschäftigten sowie über den Kaufpreis und die Absicherung der Kaufpreiszahlung unterrichtet.

Die Fortress Investment Group LLC hat sich in dem Kaufvertrag für die Dauer einer Bestandsschutzzeit von zehn Jahren zur Einhaltung von sozialen Rahmenbedingungen verpflichtet, die über die gesetzlichen mieterschützenden Bestimmungen hinausgehen. So sind z. B. während der Bestandsschutzzeit Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen. Der Mieterhöhungsspielraum wurde bezogen auf das Gesamtvolumen der Mieten für insgesamt zehn Jahre weiter als gesetzlich vorgesehen eingeschränkt. Für die Beschäftigten der GAGFAH wurden für einen Zeitraum von zehn Jahren ordentliche Kündigungen ausgeschlossen.

Die damaligen Mieter der GAGFAH-Wohnungen waren über die mieterschützenden Rahmenbedingungen schriftlich zu informieren. Jeder Mieter erhielt eine Ergänzung zu seinem Mietvertrag, wonach während der Bestandsschutzzeit Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen sind.

Die Einhaltung der umfassenden Verpflichtungen und Zusagen zugunsten der Mieter und der Beschäftigten der GAGFAH wurde durch Vertragsstrafen bei Verstoß abgesichert. Die Deutsche Rentenversicherung Bund wird in einem jährlichen Bericht, der von einem Wirtschaftsprüfer zu bestätigen ist, über die Einhaltung der sozialen Rahmenbedingungen unterrichtet.

1. Ist der Bundesregierung die Situation ungenügender Instandhaltungen in GAGFAH-Wohnungsbeständen bekannt?

   Wenn ja, wo in Deutschland trifft diese Situation zu, und in welchem Ausmaß?

Die Bundesregierung und die DRV Bund sind allein über die öffentliche Berichterstattung über die Kritik am Instandhaltungszustand des Wohnungsbestan-

des der GAGFAH informiert. Ob und ggf. in welchem Ausmaß die Instandhaltung von Wohnungen der GAGFAH ungenügend ist, kann die Bundesregierung nicht beurteilen. Systematische Erhebungen zum Ausmaß von Instandhaltungen in Wohnungsbeständen und deren regionale Verteilung liegen der Bundesregierung nicht vor. Die Geschäftspolitik der GAGFAH im Hinblick auf die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ist nicht Gegenstand der Berichtspflicht der GAGFAH gegenüber der DRV Bund.

2. Liegen der Bundesregierung dazu Beschwerden seitens der Mieterinnen und Mieter, des Deutschen Mieterbundes e. V. oder einzelner Kommunen vor bzw. um welche Hilfestellungen ist sie gebeten worden?

   Wenn ja, was hat sie bisher dagegen unternommen?

Der Bundesregierung liegen keine Beschwerden von Mietern, des Deutschen Mieterbundes e. V. oder einzelner Kommunen zur Situation ungenügender Instandhaltungen in GAGFAH-Wohnungen vor.

3. Wo lässt sich der Kaufvertrag, der zwischen der BfA und der Fortress Investment Group LLC 2004 geschlossen wurde, einsehen?

Der Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 liegt dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales und der DRV Bund vor. Eine Zusammenfassung der im Kaufvertrag vereinbarten sozialen Rahmenbedingungen ist von der GAGFAH auf ihrer Website veröffentlicht worden und kann unter www.gagfah.com/_Docs/GAGFAH_Sozial_Charta_Bestimmungen.pdf abgerufen werden.

4. Welche Handlungsoptionen zur Beseitigung von Missständen in der Bewirtschaftungsstrategie ergeben sich für die Bundesregierung aus diesem Kaufvertrag?

Aus dem Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 ergeben sich keine Handlungsoptionen zur Einflussnahme auf die Bewirtschaftungsstrategie der GAGFAH.

5. In welchen Kommunen befinden sich Wohnungen, die im Rahmen der Veräußerung der GAGFAH durch die BfA verkauft wurden (bitte nach Ort, Bundesland und Anzahl aufschlüsseln)?

Nach Mitteilung der DRV Bund liegt dort keine nach Ort, Bundesland und Anzahl aufgeschlüsselte Aufstellung des Wohnungsbestandes zum Veräußerungszeitpunkt vor. Laut Geschäftsbericht 2003 der GAGFAH verteilten sich die eigenen Wohnungen des GAGFAH-Konzerns zum Stand 31. Dezember 2003 wie folgt auf die Bundesländer:

Bundesland	Anzahl der Wohnungen
Baden-Württemberg	7 416
Bayern	4 286
Berlin	23 819
Brandenburg	117
Bremen	2 491

Bundesland	Anzahl der Wohnungen
Hamburg	5 381
Hessen	3 994
Mecklenburg-Vorpommern	40
Niedersachsen	4 058
Nordrhein-Westfalen	26 554
Rheinland-Pfalz	1 025
Sachsen-Anhalt	284
Sachsen	81
Schleswig-Holstein	2 262
Thüringen	126

6. Wie ist der genaue Wortlaut der Sozialcharta, welche beim Verkauf der GAGFAH durch die BfA an die Fortress Investment Group LLC vereinbart wurde?

Die GAGFAH-Sozial-Charta ist eine Zusammenfassung der sozialen Rahmenbedingungen, die zwischen der damaligen BfA und den Käufern der GAGFAH in dem Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 zum Schutz der berechtigten Interessen der Mieter gemäß § 293 Absatz 3 SGB VI vereinbart wurden. Sie sind auf der in der Antwort zu Frage 3 angegebenen Website abrufbar.

7. Wie wurde sichergestellt, dass die Sozialcharta rechtsverbindlicher Bestandteil des Kaufvertrages zwischen der BfA und der Fortress Investment Group LLC wird?

Siehe hierzu die Antwort zu Frage 6.

Im Übrigen ist die GAGFAH mit allen Gruppengesellschaften den vertraglich vereinbarten sozialen Rahmenbedingungen beigetreten und daher der DRV Bund gegenüber unmittelbar rechtlich verpflichtet.

8. Wurde die Sozialcharta auch in die Mietverträge integriert und im Grundbuch der betreffenden Gebäude eingetragen?

Einzelne Bestimmungen der sozialen Rahmenbedingungen wurden in die Mietverträge integriert. Im Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 ist vorgesehen, dass für die am Übergangsstichtag vermieteten Wohnungen der Gesellschaften für die Dauer der am Übergangsstichtag bestehenden Mietverhältnisse, höchstens jedoch für die Dauer der zehnjährigen Bestandsschutzzeit, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB) ausgeschlossen ist; ferner ist für die Wohnungen der Gesellschaften, die am 30. September 2004 an Personen vermietet waren, die am Übergangstichtag das 60. Lebensjahr vollendet hatten, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB) oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB) für die Dauer der betreffenden Mietverhältnisse ausgeschlossen. Die Käufer der GAGFAH haben sich ver-

pflichtet sicherzustellen, dass die GAGFAH und ihre Tochtergesellschaften den von den vorerwähnten Bestimmungen betroffenen Mietern ein schriftliches Angebot auf eine entsprechende Änderung ihrer Mietverträge unter Verzicht auf den Zugang einer Annahmeerklärung unterbreiten. Nach Kenntnis der DRV Bund ist diese Verpflichtung erfüllt worden.

Eine Eintragung der GAGFAH-Sozial-Charta im Grundbuch der betroffenen Immobilien wäre in wesentlichen Teilen mangels Eintragungsfähigkeit nicht möglich gewesen. Auch bedürfte es einer solchen Eintragung zum Schutz der Rechte der DRV Bund aus dem Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 nicht, da sowohl die Fortress Investment Group als auch die GAGFAH selbst für die Dauer der zehnjährigen Bestandschutzzeit verpflichtet sind, im Falle der Veräußerung von geschützten Wohnungen (das heißt Wohnungen aus dem Wohnungsbestand per 30. September 2004) mit dem jeweiligen Erwerber zu vereinbaren, dass dieser die sozialen Rahmenbedingungen einschließlich der Verpflichtung zur Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafen für die Dauer der zehnjährigen Bestandschutzzeit übernimmt. Ferner ist zu vereinbaren, dass sich der Erwerber verpflichtet, all diese Verpflichtungen auch seinerseits einem künftigen weiteren Erwerber für die Dauer der zehnjährigen Bestandschutzzeit aufzuerlegen. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtungen ist mit Vertragsstrafen in prohibitiver Höhe belegt.

9. Wer überprüft die Einhaltung der Sozialcharta?

Nach den Bestimmungen des Aktienkaufvertrages vom 30. September 2004 ist die Einhaltung der Sozialen Rahmenbedingungen gegenüber der DRV Bund für jedes Jahr der zehnjährigen Schutzfrist jeweils im Folgejahr durch einen vom Wirtschaftsprüfer der GAGFAH bestätigten Bericht zu belegen. Nach Mitteilung der DRV Bund haben die Wirtschaftsprüfer bisher stets die geforderte Bestätigung erteilt.

Zudem ist die DRV Bund für die Dauer der zehnjährigen Schutzfrist mit einem Geschäftsanteil noch Gesellschafterin der GAGFAH. Damit hat sie das in § 51a Absatz 1 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) geregelte Auskunfts- und Kontrollrecht, welches ihr zusätzlich ermöglicht, die Einhaltung der vereinbarten Sozialen Rahmenbedingungen zu überprüfen.

10. Ist mit dem Ablauf der Zehnjahresfrist ein Verkauf einzelner Immobilien oder Immobilienpakete möglich?

Die im Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 vereinbarten sozialen Rahmenbedingungen sind auf zehn Jahre befristet. Nach Ablauf dieser Schutzfrist unterliegt die GAGFAH beim Verkauf von einzelnen Immobilien oder Immobilienpaketen keinen vertraglichen Beschränkungen mehr.

11. Wie hat die BfA bzw. die Deutsche Rentenversicherung Bund als Rechtsnachfolgerin ihr vertraglich zugesichertes Mitwirkungs- und Kontrollrecht über die sozialen Rahmenbedingungen im Aufsichtsrat des Erwerbers (Fortress Investment Group LLC) ausgeübt?

Die BfA erhielt aufgrund der Vereinbarungen im Aktienkaufvertrag vom 30. September 2004 einen Sitz im Aufsichtsrat der GAGFAH. Mit der Umwandlung der GAGFAH in eine GmbH im Jahr 2005 wurde dieser Aufsichtsratssitz durch einen Sitz im Gesellschafterausschuss der GAGFAH GmbH ersetzt.

12. Welche Handlungsoptionen ergeben sich aus der Gesetzeslage für die Bundesregierung?

13. Welche weiteren Ebenen (Länder, Kommunen) können bei der Beseitigung der Missstände eingeschaltet werden?

Der Erwerber der GAGFAH ist nach Kenntnis der Bundesregierung bislang seinen gegenüber der DRV Bund vertraglich bestehenden Verpflichtungen nachgekommen. Die Bundesregierung sieht daher derzeit keinen konkreten Handlungsbedarf.

14. Liegen der Bundesregierung Informationen über die Bewirtschaftungsstrategien der GAGFAH-Wohnungen vor?

    Wenn ja, welche?

Der DRV Bund und der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse über die Bewirtschaftungsstrategie der GAGFAH vor. Siehe im Übrigen die Antwort zu Frage 4.

15. Liegen der Bundesregierung Informationen über Auswirkungen der Bewirtschaftungsstrategien von der Fortress Investment Group LLC auf die GAGFAH-Bestände vor?

    Wenn ja, welche?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

16. Hat die Bundesregierung Kenntnisse darüber, ob sich die Bewirtschaftungsstrategien regional unterscheiden?

Ob und inwieweit die Bewirtschaftungsstrategie der GAGFAH regional unterschiedlich ausgestaltet ist, sind der Bundesregierung und der DRV Bund nicht bekannt.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333